

SUPUESTOS EDITABLES PARA COSTOS, INGRESOS Y COFINANCIACIÓN

Variable	Valor	Nota
Costos blandos / gestión / esti	16,0%	Aplicado sobre costo directo
Contingencia	10,0%	Reserva para imprevistos
Fecha base	2026-05-25	Usar como fecha de referencia del modelo
Moneda	COP	Pesos colombianos

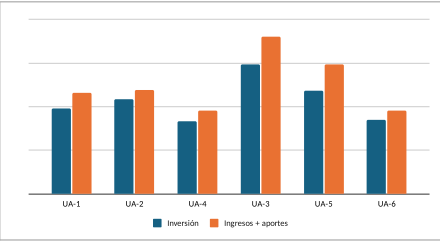
Uso / categoría	Costo unitario COP/m²	Precio ingreso COP/m²	IC estimado	% vendible / rentable	% cofinanciación	Fuente / nota
Vivienda	\$2.900.000	\$5.400.000	2,60	82,0%		Valor editable: vivienda no VIS, modelo académico - Escenario objetivo editable
Vivienda VIS	\$2.300.000	\$3.600.000	2,80	85,0%	25,0%	Valor editable: VIS con posible apoyo/subsidio/gestión pública Escenario objetivo editable
Vivienda + comercio	\$3.000.000	\$5.600.000	2,70	82,0%		Mixto: promedio ponderado vivienda + comercio - Escenario objetivo editable
Hotel	\$4.200.000	\$8.100.000	2,70	78,0%		Valor editable: hotel/hospedaje Escenario objetivo - editable
Comercio	\$3.000.000	\$6.100.000	1,70	85,0%		Valor editable: comercio zonal/local Escenario objetivo - editable
Comercio + equipamiento ins	\$3.200.000	\$6.300.000	1,80	72,0%	20,0%	Mixto con componente institucional Escenario objetivo editable
Puerto logístico	\$3.600.000	\$6.600.000	1,20	82,0%	10,0%	Valor editable: logística de borde Escenario objetivo editable
Turístico	\$3.300.000	\$6.800.000	1,70	80,0%	8,0%	Valor editable: turismo y servicios Escenario objetivo editable
Equipamiento público	\$3.500.000	-	1,10	-	100,0%	Se financia como carga pública / APP / cooperación Escenario objetivo editable
Equipamiento cultural / educ	\$3.600.000	-	1,20	-	100,0%	Se financia como carga pública / cooperación / regalías Escenario objetivo editable
Malecón	\$1.550.000	-	1,00	-	100,0%	Espacio público: cofinanciación parcial Escenario objetivo editable
Parque	\$950.000	-	1,00	-	100,0%	Parques y paisajismo Escenario objetivo editable
Parque manglar	\$750.000	-	1,00	-	100,0%	Restauración ambiental + educación Escenario objetivo editable
Protección manglar / ronda	\$650.000	-	1,00	-	100,0%	Protección ambiental / ronda hídrica Escenario objetivo editable
AMD / amortiguación	\$800.000	-	1,00	-	100,0%	Áreas de manejo diferencial / control ambiental Escenario objetivo editable
Vías / alamedas	\$1.250.000	-	1,00	-	100,0%	Infraestructura vial y peatonal Escenario objetivo editable
Ronda hídrica / vías	\$1.100.000	-	1,00	-	100,0%	Ronda + vías + espacio público Escenario objetivo editable
Espacio público / reserva	\$900.000	-	1,00	-	100,0%	Ajuste de áreas no detalladas en plano Escenario objetivo editable

MODELO DE COSTOS, INGRESOS Y UTILIDAD POR COMPONENTE

Celdas azules / amarillas en SUPUESTOS son editables. Los cálculos de esta hoja se actualizan con fórmulas.

UA	Etap	Código	Uso	Componente	Área suelo / intervención (m²)	IC	Área construida estimada (m²)	% vendible	Área vendible / rentable (m²)	Costo unitario (COP/m²)	Costo directo (COP)	Costos blandos (COP)	Contingencia (COP)	Inversión total (COP)	Ingreso unitario (COP/m²)	Ingreso venta / renta capitalizada (COP)	Aporte público / APP / cooperación (COP)	Ingreso total (COP)	Utilidad / déficit (COP)	Margen sobre inversión	Nota / fuente
UA-1	1	M1	Vivienda	M1 - Vivienda	2.693,3	2,6	6.862,3	82,0%	5.627,1	\$2.900,00	\$19.900.646.220	\$3.388.303.395	\$1.990.064.622	\$25.074.854.237	\$5.400,000	\$30.386.228.090	-	\$30.386.228.090	\$5.311.431.853	21,2%	Área útil A103
UA-1	1	M2	Hotel	M2 - Hotel	3.181,2	2,7	8.589,3	78,0%	6.699,7	\$4.200,00	\$36.075.182.220	\$5.772.029.155	\$3.607.518.222	\$45.454.729.597	\$8.100,000	\$54.267.381.254	-	\$54.267.381.254	\$8.810.651.637	19,4%	Área útil A103
UA-1	1	M3	Comercio	M3 - Comercio	4.148,2	1,7	7.051,9	85,0%	5.994,1	\$3.000,00	\$21.155.605.800	\$3.384.896.928	\$2.115.560.580	\$26.656.063.308	\$6.100,000	\$36.563.938.691	-	\$36.563.938.691	\$9.907.875.383	37,2%	Área útil A103
UA-1	1	M4	Comercio	M4 - Comercio	1.097,5	1,7	1.865,8	85,0%	1.585,9	\$3.000,00	\$5.597.403.000	\$895.584.480	\$599.740.000	\$7.052.727.780	\$6.100,000	\$9.674.178.185	-	\$9.674.178.185	\$2.621.450.405	37,2%	Área útil A103
UA-1	1	M5	Puerto logístico	M5 - Puerto logístico	5.465,0	1,2	6.558,0	82,0%	5.377,5	\$3.600,00	\$23.608.709.280	\$3.777.393.485	\$2.360.870.928	\$29.746.973.693	\$6.600,000	\$35.491.759.618	\$2.974.697.369	\$38.466.456.987	\$8.719.483.294	29,3%	Área útil A103
UA-1	1	EP1	Malecón	Malecón tramo 1	16.521,2	1,0	16.521,2	-	-	\$1.550,00	\$25.607.883.250	\$4.097.261.320	\$2.560.788.325	\$32.265.932.895	-	-	-	\$32.265.932.895	-	-	Área A103
UA-1	1	AMD1	AMD / amortiguación	AMD + control ambiental	1.304,5	1,0	1.304,5	-	-	\$800,00	\$1.043.618.400	\$166.978.944	\$104.361.840	\$1.314.959.184	-	-	-	\$1.314.959.184	-	-	Área A103
UA-1	1	MOV1	Vías / alamedas	Vías locales + alameda	11.072,0	1,0	11.072,0	-	-	\$1.250,00	\$13.839.947.500	\$2.214.391.600	\$1.383.994.350	\$17.438.333.850	-	-	-	\$17.438.333.850	-	-	Sumatoria vital A103
UA-1	1	RES1	Espacio público / reserva	Ajuste / reserva dentro de UA	10.095,2	1,0	10.095,2	-	-	\$900,00	\$9.085.639.500	\$1.453.702.320	\$908.563.950	\$11.447.905.770	-	-	-	\$11.447.905.770	-	-	Diferencia UA A102 - componentes A103
UA-2	2	M6	Vivienda	M6 - Vivienda	4.772,3	2,6	12.408,0	82,0%	10.174,5	\$2.900,00	\$35.983.096.760	\$5.757.295.482	\$3.598.309.676	\$45.338.701.918	\$5.400,000	\$54.942.466.363	-	\$54.942.466.363	\$9.603.764.444	21,2%	Área útil A103
UA-2	2	M7	Hotel	M7 - Hotel	4.406,6	2,7	11.897,8	78,0%	9.280,3	\$4.200,00	\$49.970.878.020	\$7.995.340.483	\$4.997.087.802	\$62.963.306.305	\$8.100,000	\$75.170.477.936	-	\$75.170.477.936	\$12.207.171.631	19,4%	Área útil A103
UA-2	2	P1	Parque	Parque 1	2.168,3	1,0	2.168,3	-	-	\$950,00	\$2.059.881.200	\$329.580.992	\$2.055.980.120	\$2.595.450.312	-	-	-	\$2.595.450.312	-	-	Área A103
UA-2	2	EP2	Malecón	Malecón tramo 2	20.505,2	1,0	20.505,2	-	-	\$1.550,00	\$31.783.019.700	\$5.085.283.152	\$3.178.301.970	\$40.046.604.822	-	-	-	\$40.046.604.822	-	-	Área A103
UA-2	2	E01	Equipamiento público	Equipamiento 1	4.440,4	1,1	7.087,8	-	-	\$3.500,00	\$24.807.116.200	\$3.969.141.792	\$2.480.713.620	\$31.256.991.612	-	-	-	\$31.256.991.612	-	-	Área útil A103
UA-2	2	MOV2	Vías / alamedas	Vías locales + vía intermedia	17.829,9	1,0	17.829,9	-	-	\$1.250,00	\$22.287.325.000	\$3.565.972.000	\$2.228.732.500	\$28.082.029.500	-	-	-	\$28.082.029.500	-	-	Sumatoria vital A103
UA-2	2	RES2	Espacio público / reserva	Ajuste / reserva dentro de UA	5.605,4	1,0	5.605,4	-	-	\$900,00	\$5.044.854.600	\$807.176.736	\$504.485.460	\$6.356.516.796	-	-	-	\$6.356.516.796	-	-	Diferencia UA A102 - componentes A103
UA-3	4	M8	Comercio + equipamiento institucional	M8 - Comercio + equip. institucional	7.540,0	1,8	13.572,0	72,0%	9.771,9	\$3.200,00	\$43.430.457.600	\$6.948.873.216	\$4.343.045.750	\$54.722.376.576	\$6.200,000	\$61.562.678.648	-	\$61.562.678.648	\$17.784.772.287	32,5%	Área útil A103
UA-3	4	M9	Turístico	M9 - Turístico	7.369,0	1,7	12.527,3	80,0%	10.021,8	\$3.300,00	\$41.340.056.340	\$6.654.409.014	\$4.134.005.634	\$52.088.470.988	\$6.800,000	\$68.148.456.512	\$4.167.077.679	\$72.315.534.191	\$20.227.063.203	38,8%	Área útil A103
UA-3	4	M10	Hotel	M10 - Hotel	2.205,0	2,7	5.953,4	78,0%	4.643,6	\$4.200,00	\$25.004.189.700	\$4.000.670.352	\$2.500.418.970	\$31.505.279.022	\$8.100,000	\$37.613.445.363	-	\$37.613.445.363	\$6.108.166.341	19,4%	Área útil A103
UA-3	4	M11	Vivienda + comercio	M11 - Vivienda + comercio	8.592,4	2,7	23.199,4	82,0%	19.023,5	\$3.000,00	\$69.598.286.100	\$11.135.725.776	\$6.959.828.616	\$87.693.840.486	\$5.600,000	\$106.531.776.590	-	\$106.531.776.590	\$18.837.936.104	21,5%	Área útil A103
UA-3	4	EP3	Malecón	Malecón tramo 3	21.824,8	1,0	21.824,8	-	-	\$1.550,00	\$33.828.388.850	\$5.412.542.216	\$3.382.838.885	\$42.623.769.951	-	-	-	\$42.623.769.951	-	-	Área A103
UA-3	4	AMD3	AMD / amortiguación	AMD central	5.760,3	1,0	5.760,3	-	-	\$800,00	\$4.608.201.600	\$727.312.256	\$460.820.160	\$5.806.334.016	-	-	-	\$5.806.334.016	-	-	Área A103
UA-3	4	MOV3	Vías / alamedas	Conectividad central / vías / reserva	14.362,7	1,0	14.362,7	-	-	\$1.250,00	\$17.953.377.500	\$2.872.540.400	\$1.795.337.750	\$22.621.255.650	-	-	-	\$22.621.255.650	-	-	Diferencia UA A102 - componentes A103
UA-4	3	M12	Comercio	M12 - Comercio	3.139,3	1,7	5.336,8	85,0%	4.536,3	\$3.000,00	\$16.010.394.300	\$2.561.663.088	\$1.601.039.400	\$20.173.096.818	\$6.100,000	\$27.671.298.149	-	\$27.671.298.149	\$7.498.201.331	37,2%	Área útil A103
UA-4	3	M13	Vivienda	M13 - Vivienda	3.622,2	2,6	9.417,8	82,0%	7.722,6	\$2.900,00	\$27.311.493.560	\$4.369.838.970	\$2.731.149.356	\$34.412.481.886	\$5.400,000	\$41.701.825.339	-	\$41.701.825.339	\$7.289.343.454	21,2%	Área útil A103
UA-4	3	M14	Hotel	M14 - Hotel	3.520,6	2,7	9.505,7	78,0%	7.414,5	\$4.200,00	\$39.924.068.940	\$6.387.851.020	\$3.992.406.894	\$50.304.326.864	\$8.100,000	\$60.057.206.563	-	\$60.057.206.563	\$9.752.879.698	19,4%	Área útil A103
UA-4	3	EP4	Malecón	Malecón tramo 4	22.699,0	1,0	22.699,0	-	-	\$1.550,00	\$35.121.479.450	\$5.619.436.712	\$3.512.167.945	\$44.253.064.107	-	-	-	\$44.253.064.107	-	-	Área A103
UA-4	3	PMA	Parque manglar	Parque manglar	6.252,1	1,0	6.252,1	-	-	\$750,00	\$4.689.102.000	\$750.256.320	\$468.910.200	\$5.908.268.520	-	-	-	\$5.908.268.520	-	-	Área A103
UA-4	3	PROT	Protección manglar / ronda	Protección manglar + conectividad ambiental	13.272,8	1,0	13.272,8	-	-	\$650,00	\$8.627.350.550	\$1.380.376.088	\$862.735.055	\$10.870.461.693	-	-	-	\$10.870.461.693	-	-	Diferencia UA A102 - componentes A103
UA-5	5	M15	Vivienda VIS	M15 - Vivienda VIS	8.054,2	2,8	22.551,7	85,0%	19.169,0	\$2.300,00	\$51.868.996.480	\$8.299.039.437	\$5.186.899.648	\$65.354.935.565	\$3.600,000	\$69.008.317.056	\$16.338.733.891	\$85.347.050.947	\$19.992.115.382	30,6%	Área útil A103
UA-5	5	M16	Hotel	M16 - Hotel	4.039,5	2,7	10.906,7	78,0%	8.507,2	\$4.200,00	\$45.808.009.380	\$7.329.281.501	\$4.580.800.938	\$57.718.091.819	\$8.100,000	\$68.908.336.110	-	\$68.908.336.110	\$11.190.242.291	19,4%	Área útil A103
UA-5	5	M17	Vivienda VIS	M17 - Vivienda VIS	5.537,2	2,8	14.944,3	85,0%	12.702,6	\$2.300,00	\$34.371.780.520	\$5.499.484.883	\$3.437.178.052	\$43.308.443.455	\$3.600,000	\$45.729.412.344	\$10.827.110.864	\$56.556.523.208	\$13.240.079.753	30,6%	Área útil A103
UA-5	5	M18	Comercio	M18 - Comercio	6.439,8	1,7	10.947,6	85,0%	9.305,5	\$3.000,00	\$32.842.883.100	\$5.254.861.296	\$3.284.288.310	\$41.382.032.706	\$6.100,000	\$56.763.449.625	-	\$56.763.449.625	\$15.381.416.919	37,2%	Área útil A103
UA-5	5	P2	Parque	Parque 2	1.330,1	1,0	1.330,1	-	-	\$950,00	\$1.263.570.300	\$202.171.248	\$126.357.030	\$1.592.098.578	-	-	-	\$1.592.098.578	-	-	Área A103
UA-5	5	RHS	Ronda hídrica / vías	Ronda hídrica + vías + espacio público	19.426,8	1,0	19.426,8	-	-	\$1.100,00	\$21.369.452.500	\$3.419.112.400	\$2.136.945.250	\$26.925.510.150	-	-	-	\$26.925.510.150	-	-	Diferencia UA A102 - componentes A103
UA-6	6	E02	Equipamiento cultural / educativo	Equipamiento 2 cultural / educativo	13.891,8	1,2	16.670,2	-	-	\$3.600,00	\$60.012.619.200	\$9.602.019.072	\$6.001.261.920	\$75.615.900.192	-	-	-	\$75.615.900.192	-	-	Área A103
UA-6	6	M19	Comercio	M19 - Comercio	4.096,6	1,7	6.964,3	85,0%	5.919,6	\$3.000,00	\$20.892.813.000	\$3.342.850.080	\$2.089.281.300	\$26.324.944.380	\$6.100,000	\$36.109.745.135	-	\$36.109.745.135	\$9.784.800.755	37,2%	Área útil A103
UA-6	6	M20	Hotel	M20 - Hotel	2.939,7	2,7	7.937,3	78,0%	6.191,1	\$4.200,00	\$33.336.515.520	\$5.333.651.552	\$3.333.651.552	\$42.004.009.555	\$8.100,000	\$50.147.644.061	-	\$50.147.644.061	\$8.143.634.506	19,4%	Área útil A103
UA-6	6	M21	Comercio	M21 - Comercio	1.294,0	1,7	2.199,8	85,0%	1.869,8	\$3.000,00	\$6.599.430.600	\$1.055.908.896	\$659.943.060	\$8.315.282.556	\$6.100,000	\$11.406.015.887	-	\$11.406.015.887	\$3.090.733.331	37,2%	Área útil A103
UA-6	6	P3	Parque	Parque 3 + vías + espacio público	14.778,0	1,0	14.778,0	-	-	\$950,00	\$14.039.135.150	\$2.346.261.624	\$1.403.913.515	\$17.489.310.289	-	-	-	\$17.489.310.289	-	-	Diferencia UA A102 - componentes A103
TOTAL PROYECTO					319.003,1		439.723,2		171.538,1		\$1.017.702.878.890	\$162.832.460.622	\$101.770.287.889	\$1.282.305.627.401		\$1.037.856.030.518	\$469.962.793.006	\$1.507.818.823.524	\$225.515.116.122	17,6%	

RESUMEN POR UNIDAD DE ACTUACIÓN / ETAPA												
UA	Etapa estratégica	Área intervención (m²)	Inversión total (COP)	Ingresos + aportes (COP)	Utilidad / déficit (COP)	% utilidad UAU	Nivel de rentabilidad	Inicio mes	Fin mes	Duración meses	Rol urbano-financiero	
UA-1	1	55.524,094	\$ 196.452.440.314	\$ 231.825.314.906	\$ 35.372.874.592	18,0%	Media	0	24	24	Primera activación del borde: genera caja con comercio, hotel, vivienda y logística controlada.	
UA-2		61.731,033	\$ 216.639.601.265	\$ 238.450.537.341	\$ 21.810.936.076	10,1%	Media	24	42	18	Consolida equipamiento, parque y malecón turístico-comercial.	
UA-4		52.466,150	\$ 165.921.699.888	\$ 190.462.124.370	\$ 24.540.424.482	14,8%	Media	0	60	60	Etapa ambiental: protege manglar, caño y resiliencia. Alta rentabilidad social e indirecta.	
UA-3		67.654,061	\$ 297.061.326.689	\$ 360.019.264.725	\$ 62.957.938.035	21,2%	Alta	36	60	24	Nudo urbano de mayor intensidad: potencia comercio, turismo y espacio público central.	
UA-5		44.627,562	\$ 236.281.112.273	\$ 296.092.966.618	\$ 59.811.854.345	25,3%	Alta	60	84	24	Integra VIS, comercio y ronda hídrica para equilibrio social y valorización.	
UA-6		37.000,211	\$ 169.949.446.972	\$ 190.968.615.564	\$ 21.019.168.592	12,4%	Media	72	96	24	Cierre con equipamiento cultural/educativo y consolidación urbana al Centro/San Martín.	
TOTAL PROYECTO			\$ 1.282.305.627.401	\$ 1.507.818.823.524	\$ 225.513.196.122	17,6%		0	96	96		
Nota: el cronograma se actualizó a 96 meses / 8 años. La UA-4 inicia desde el mes 0 por gestión ambiental, permisos, caño y protección de manglar; su consolidación física ocurre durante la fase 2.												



Formato tipo Gantt para panel. Se mantiene UA-1 como detonante y se adelanta la gestión ambiental de UA-4 desde el inicio.

